PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Halifax

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2010

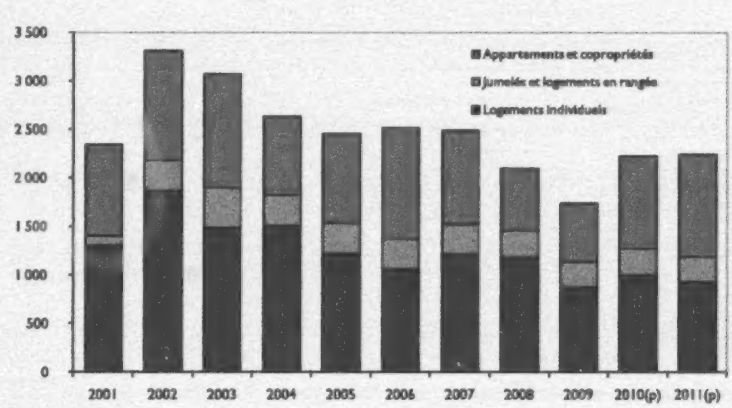
La demande de logements restera modérée en 2011

En Nouvelle-Écosse, l'économie devrait progresser d'environ 1,6 % en 2010 et de 1,5 % en 2011. On s'attend à ce que Halifax continue d'être la principale source de croissance dans la province, puisque l'emploi y est diversifié et qu'un certain nombre de grands chantiers et de contrats y sont réalisés.

À Halifax, l'expansion économique attendue fera en sorte que l'emploi augmentera de plus ou moins 1 % par année durant la période visée par les prévisions. Après s'être chiffrée à quelque 3 % en 2009, la croissance de l'emploi sera inférieure à 1 % en 2010.

Figure 1

Mises en chantier, selon le type de logement
Selon l'année, RMR de Halifax



Source et prévisions : SCHL

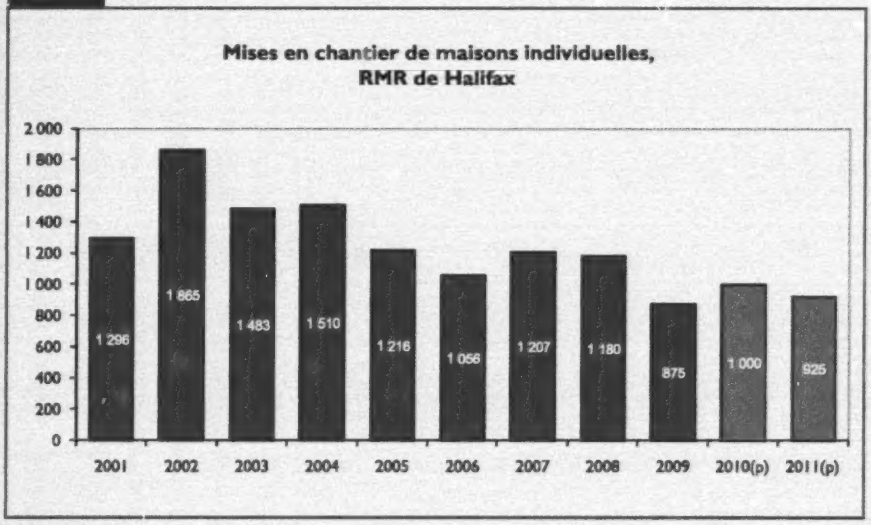
Table des matières

1 La demande de logements restera modérée en 2011
3 Les taux hypothécaires
3 Marché du neuf
4 Marché de la revente
5 Marché locatif
6 Resumé des prévisions
7 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



Source et prévisions : SCHL

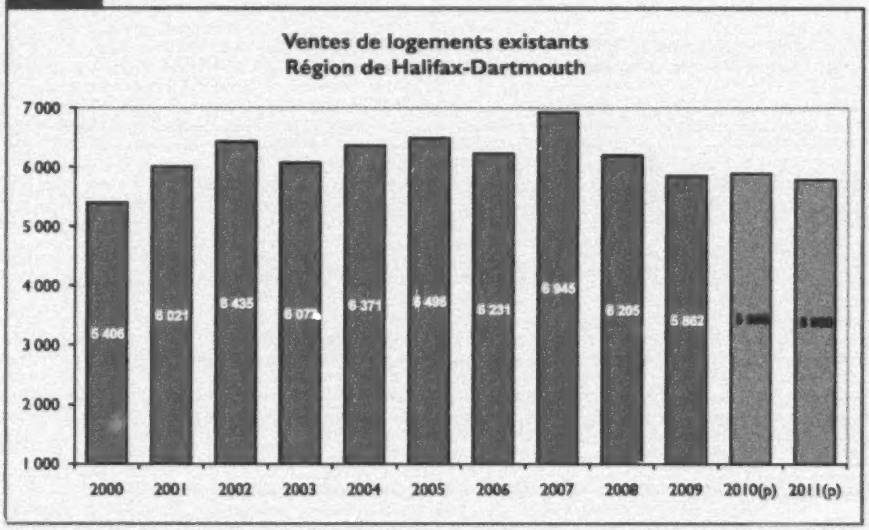
Même s'il a atteint, ou presque, des niveaux records pendant une bonne partie de 2010, le marché du travail de Halifax se transforme. Cette année, la progression s'explique essentiellement par une hausse des postes à temps partiel. En août, l'emploi à temps partiel a augmenté de 1,5 % dans la capitale et celui à temps plein, de 0,1 % seulement.

La croissance de la rémunération réelle a également décliné à Halifax. Malgré le ralentissement général de l'économie en 2009, la rémunération hebdomadaire moyenne est montée de 6 % environ. Durant ce temps, l'Indice des prix à la consommation (IPC), indicateur du taux d'inflation, a augmenté de moins de 1 %. En août, la rémunération annuelle moyenne a progressé de près de 3 % pour se fixer à quelque 40 300 $. L'inflation a toutefois augmenté elle aussi, à tel point qu'elle a neutralisé en bonne partie la hausse de la rémunération : l'IPC s'est ainsi avancé de près de 2 % en août 2010.

Cette évolution de l'emploi et de la rémunération réelle aura une incidence sur la demande de logements. En effet, la précarité associée à l'emploi à temps partiel et le ralentissement de la progression de la rémunération réelle pourront nuire à l'accession à la propriété.

À Halifax, la population continue d'augmenter, ce qui peut alimenter la demande de logements neufs et existants. Toutefois, l'accroissement naturel de la population est bas et ne représente qu'une faible proportion de l'expansion démographique dans la capitale. L'agglomération est tributaire de la migration et de l'immigration, deux composantes qui peuvent varier grandement d'une année sur l'autre. Au premier semestre de 2010, le solde migratoire a légèrement progressé en Nouvelle-Écosse par rapport au niveau correspondant de 2009. Au premier trimestre, le nombre de nouveaux migrants a été le plus bas en près de trois ans. Le bilan migratoire a cependant remonté au deuxième trimestre. Les chiffres les plus récents donnent à penser que l'effet de la migration sur le secteur de l'habitation demeura largement inchangé en 2010. Toutefois, comme la vaste majorité des nouveaux migrants s'installent dans la région de Halifax, la stabilité des niveaux de migration continuera à soutenir la demande globale de logements dans

Figure 3



Sources : Nova Scotia Association of REALTORS® et ACI
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Prévisions : SCHL

l'agglomération.

La croissance lente mais continue de l'emploi ainsi que l'augmentation moins rapide de la rémunération réelle feront en sorte que la demande de logements sera relativement modeste au cours de l'horizon prévisionnel.

Les taux hypothécaires

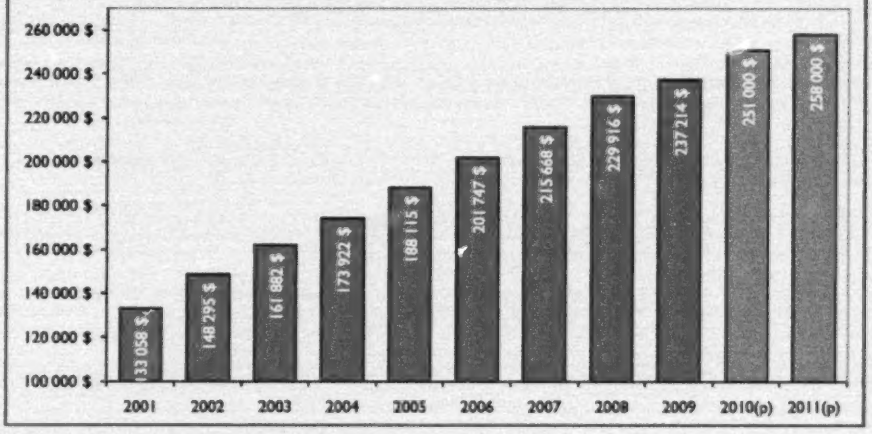
Le 8 septembre, la Banque du Canada a relevé le taux cible du financement à un jour : elle l'a fait passer de 0,75 à 1,00 %. C'est la troisième majoration de 25 points de base à laquelle elle procède depuis avril 2010, mois où le taux se situait à son niveau le plus bas de tous les temps, c'est-à-dire 0,25 %. Vu que le taux du financement à un jour restera sans doute stable, les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient eux aussi demeurer à leurs niveaux actuels.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie était plus limitée.

Figure 4

Prix moyen des logements existants, selon l'année
Région de Halifax-Dartmouth



Sources : Nova Scotia Association of REALTORS® et ACI
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.
Prévisions : SCHL

Marché du neuf

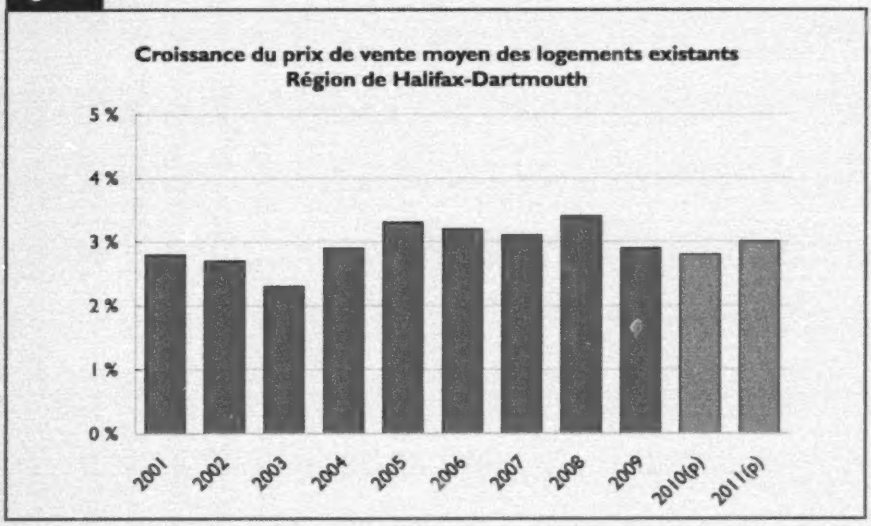
L'activité reprendra de la vigueur en 2010 et demeurera stable en 2011

À Halifax, l'activité sur le marché du neuf augmentera de 28 % en 2010 et demeurera essentiellement inchangée en 2011. Cette année, la croissance sera principalement attribuable aux hausses observées dans les catégories des maisons individuelles et des appartements, qui se chiffreront à 14 % et à près de 60 %, respectivement. En 2011, l'augmentation de 10 % enregistrée du côté des appartements fera plus que compenser le recul de 7,5 % relevé dans le segment des logements individuels. Cette intensification de l'activité dans les collectifs fait suite à des baisses de 16 % en 2008 et de 17 % en 2009.

Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier ont diminué de beaucoup en 2009 : leur nombre est descendu à 875, soit à son plus bas niveau depuis 1991. En septembre 2010, il s'est accru de plus de 26 % d'une année sur l'autre, et même si une baisse est prévue pour le quatrième trimestre, il devrait afficher une hausse d'environ 14 % et s'élever à 1000. L'an prochain, la croissance économique modérée se traduira par un repli de la production de maisons individuelles : on prévoit un recul de 7,5 % dans ce segment pour un total de 925 mises en chantier en 2011.

Le prix de vente moyen des maisons individuelles neuves s'est considérablement alourdi en 2010. On prévoit qu'il terminera l'année à 355 000 $, alors qu'il se situait à 335 070 $ en 2009. Il s'agit là d'une hausse de 6 %. On s'attend également à ce que les prix, tout comme la demande, voient leur croissance ralentir en 2011; celle-ci se chiffrera à moins de 2 %, et le prix moyen atteindra alors quelque 360 000 $. L'évolution des préférences des consommateurs, l'augmentation des coûts d'aménagement et de construction, et l'emplacement

Figure 5



Source des données et des prévisions : SCHL

sont tous des facteurs qui ont une incidence sur les prix du neuf. On prévoit d'ailleurs que ces facteurs continueront à exercer des pressions à la hausse sur les prix, et ce, malgré un repli de la demande.

La part du marché du neuf occupée par les jumelés et les maisons en rangée demeurera stable à Halifax. On prévoit des rajustements, mais légers, dans ce segment. Ainsi, les constructeurs commenceront 270 et 260 unités de ce type cette année et l'année prochaine, respectivement.

Au cours des deux dernières années, le nombre d'appartements commencés a atteint son plus bas niveau depuis 1999. Il a toutefois remonté en 2010. Fin 2008 et début 2009, les constructeurs et les investisseurs ont décidé de voir venir et reporté à plus tard la mise en chantier de différents ensembles. Durant les derniers mois de 2009 et les neuf premiers mois de 2010, les constructeurs ont choisi d'aller de l'avant pour un certain nombre de grands projets. Les mises en chantier d'appartements se sont donc accrues de 66 % en septembre 2010. À la fin de l'année, elles devraient avoir progressé de près de 60 % pour se chiffrer à 950. Elles devraient augmenter à nouveau en 2011, de 10,5 % cette fois, pour s'élever à 1 050. Le plus gros de ces appartements est destiné au marché locatif.

Marché de la revente

Les ventes de logements existants diminueront en 2011

Dans la région de Halifax, le nombre de transactions sur le marché de la revente demeurera sensiblement le même cette année, avant de diminuer légèrement l'an prochain. Les ventes MLS® devraient ainsi augmenter de moins de 1 % en 2010, puis régresser de 2 % en 2011. Le prix moyen des logements existants continuera de progresser pour atteindre 251 000 $ cette année et 258 000 $ l'an prochain.

Après avoir diminué pendant deux années consécutives, le nombre de reventes a remonté au cours des quatre premiers mois de 2010. Le repli de l'économie à la fin de 2008 et en 2009 s'est soldé par une baisse des ventes MLS®, qui ont diminué de près de 11 % en 2008 et de 5,5 % en 2009. En revanche, au quatrième trimestre de l'an dernier, les reventes ont affiché une solide hausse de 32 % en regard de la même période en 2008. Cette tendance s'est maintenue durant les premiers mois de 2010.

Les acheteurs éventuels ont profité de conditions avantageuses à la fin de 2009 et au début de 2010, ce qui a fait monter les transactions de logements existants pendant sept mois d'affilée (d'octobre 2009 à avril 2010). Toutefois, la faible croissance de l'emploi et la hausse modeste de la rémunération réelle en 2010 ont entraîné un fléchissement des reventes durant la période d'avril à août. Le nombre de ventes MLS® restera donc bien en deçà du niveau record enregistré en 2007, année durant laquelle près de 7 000 logements avaient changé de propriétaires. Il devrait par conséquent se fixer à 5 900 en 2010 et à 5 800 en 2011.

La forte demande qui s'est manifestée pendant les quatre premiers mois de 2010, conjuguée au recul des nouvelles inscriptions, a exercé des pressions à la hausse sur les prix. Le prix moyen des logements existants devrait augmenter d'environ 5,8 % cette année. En 2011, le repli de la demande fera en sorte que la croissance des prix sera moins forte qu'au cours des dernières années. Le prix moyen devrait donc monter d'à peu près 2,8 % l'an prochain.

En août dernier, le nombre de propriétés nouvellement inscrites a régressé de 4 % d'une année sur l'autre. On dénombre maintenant 6 % d'inscriptions courantes de

moins dans la municipalité régionale de Halifax, et ce, malgré une activité semblable à celle de l'an dernier. On s'attend à ce que le total des nouvelles inscriptions demeure essentiellement le même durant le reste de 2010.

Sous l'influence de forces variées, le marché de la revente continue de se rapprocher de son point d'équilibre. La demande de logements existants sera relativement modeste en raison de la croissance réduite de l'emploi et de la rémunération réelle.

Marché locatif

Le taux d'inoccupation diminuera, avant de remonter en 2011

À Halifax, le taux d'inoccupation des appartements a régressé l'an dernier en raison de la robustesse de la demande et de l'offre réduite de logements locatifs neufs. Ces mêmes facteurs devraient jouer cette année et entraîner un nouveau recul du taux. Par ailleurs, on prévoit que les loyers moyens continueront leur lente progression au cours de l'horizon prévisionnel.

En 2009, la migration positive, la faiblesse des ventes de logements neufs et existants, et l'incertitude qui planait de façon générale sur le marché se sont traduites par un accroissement de la demande de logements locatifs, puisque de nouveaux ménages sont entrés sur le marché alors que les anciens y sont demeurés. La conjoncture de la demande sera semblable en 2010 et en 2011. La stagnation de l'économie, dont témoignent la hausse de l'emploi à temps partiel et la croissance moins rapide de la rémunération réelle, se soldera par un repli de la demande de logements pour propriétaires-occupants et une augmentation de la demande d'unités locatives.

Du côté de l'offre, la construction d'appartements a atteint, en 2008 et 2009, son plus bas niveau depuis la fin des années 1990. Toutefois, fin 2009 et début 2010, ce segment a connu une reprise considérable. La plupart des 599 appartements commencés en 2009 l'ont été durant le second semestre. Fin septembre 2010, le nombre d'appartements mis en chantier s'était accru de 66 %. On s'attend à ce que ce nombre s'élève à 950 à la fin de 2010 et à 1 050 en 2011.

Même si la construction d'appartements a repris de la vigueur en 2010 et si elle doit continuer à s'intensifier en 2011, il existe toujours un certain décalage entre la mise en chantier et la mise en location. Le repli de l'activité observé au cours des deux dernières années fait en sorte que le nombre de logements neufs s'ajoutant à l'univers locatif sera inférieur en 2010 à ce qu'il était les années antérieures. L'offre d'unités neuves étant restreinte, la demande de logements anciens se développera et exercera des pressions à la baisse sur le taux d'inoccupation. L'an prochain, plusieurs des ensembles mis en chantier en 2009 et 2010 seront donnés en location, ce qui commencera à faire monter doucement le taux d'inoccupation.

Le jeu de l'offre et de la demande se traduira par un recul du taux d'inoccupation des appartements dans la région de Halifax en 2010. Le taux se situera autour de 2,8 %. En 2011, il montera à 3,0 % environ, en raison d'un accroissement de l'offre.

On s'attend à ce que les loyers moyens continuent à augmenter lentement pour deux raisons : la hausse des coûts de construction et d'entretien et la mise en marché de logements locatifs neufs. Ces dernières années, le loyer moyen a progressé de 2 à 3 % par an (dans les unités faisant partie de l'échantillon fixe de l'enquête). La croissance se poursuivra au même rythme pour se fixer à environ 2,6 % en 2010 et 2,2 % en 2011.

Malgré la hausse constante, mais faible, des loyers, le marché locatif de Halifax demeure relativement abordable. Les loyers moyens ont progressé moins rapidement que les prix des logements et que le revenu moyen. Il s'ensuit que le marché locatif de Halifax présente toujours un bon rapport qualité-prix aux locataires et que la demande de logements locatifs y reste forte.

Résumé des prévisions
RMR de Halifax
Automne 2010

	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	6,945	6,205	5,862	5,900	0.6	5,800	-1.7
Nouvelles inscriptions MLS®	10,247	10,710	10,516	10,200	-3.0	10,200	0.0
Prix MLS® moyen ($)	215,668	229,916	237,214	251,000	5.8	258,000	2.8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	1,207	1,180	875	1,000	14.3	925	-7.5
Logements collectifs	1,282	916	858	1,220	42.2	1,310	7.4
Jumelés	166	108	118	135	14.4	135	0.0
Maisons en rangée	147	169	141	135	-4.3	125	-7.4
Appartements	969	639	599	950	58.6	1,050	10.5
Tous types de logement confondus	2,489	2,096	1,733	2,220	28.1	2,235	0.7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	332,821	329,765	335,070	355,000	5.9	360,000	1.4
Prix médian ($)							
Logements individuels	305,000	299,900	311,400	315,000	1.2	319,000	1.3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	5.8	7.9	1.1	1.2	-	1.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3.1	3.4	2.9	2.8	-0.1	3.0	0.2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	815	833	877	900	-	920	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.90	6.70	4.02	3.47	-	3.20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7.07	7.06	5.63	5.59	-	5.20	-
Nombre annuel d'emplois	208,400	209,400	215,600	217,000	0.6	219,500	1.2
Croissance de l'emploi (%)	1.8	0.5	3.0	0.6	-	1.2	-
Taux de chômage (%)	5.3	5.2	6.4	6.2	-	6.1	-
Migration nette	2,096	3,173	3,920	3,000	-23.5	3,200	6.7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Nova Scotia Association of Realtors, Statistique Canada (CANSIM)

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

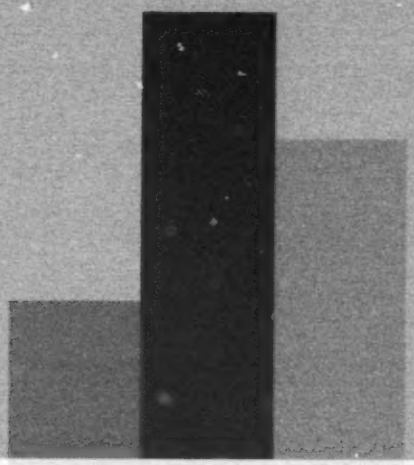
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

L'abordabilité – c'est important!

Vous êtes à la recherche d'idées dans le domaine du logement abordable? Ces témoignages démontrent l'impact positif des solutions de logement abordable sur la vie des Canadiens. Peut-être vous donneront-ils envie de participer à un projet de logement abordable dans votre collectivité!

64269_2010_B02